

**Proponente: 40.B**  
**Proposta: 2026/316**  
**del 01/04/2026**



**COMUNE DI  
REGGIO NELL'EMILIA**

**R.U.A.D. 620**  
**del 08/04/2026**

**PATRIMONIO E LOGISTICA**

**Dirigente: ILLARI Arch. Andrea**

**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

**OGGETTO:** ALIENAZIONE PROPRIETÀ DI AREA CONCESSA IN DIRITTO DI SUPERFICIE E COMPRESA NEL COMPARTO PEEP "PIEVE MODOLENA SUD" DEL COMUNE DI REGGIO EMILIA.

## IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO PATRIMONIO E LOGISTICA

Premesso che:

- con delibera del Consiglio Comunale n. 28913/71 del 19/11/1999 sono stati approvati gli adempimenti richiesti dalla legge n. 448/98 (art. 31, commi 45 e ss.) per consentire la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà con riferimento ai fabbricati realizzati sulle aree peep e la rimozione dei vincoli di convenzione che ne regolano la cessione e locazione (operazione patrimoniale di c.d. "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie),
- con successive deliberazioni della Giunta Comunale (n. 6836/70 del 20.03.2000, n. 12601/153 del 06.06.2000, n. 24112/281 de 06.11.2000 e n. 14063/165 del 20.06.2001) sono stati stabiliti i procedimenti da seguire, proroghe nella presentazione delle domande, ulteriori modalità di pagamento, gli schemi - tipo dei contratti da utilizzare per la cessione delle aree, ecc.,
- in applicazione dell'art. 10-quinquies della Legge n. 51 del 20.5.2022 (entrata in vigore il 21/05/2022), con delibera di G.M. n. 168 del 25.8.2022 è stato approvato un nuovo criterio di calcolo dei corrispettivi dovuti al Comune di R.E. per il "riscatto" degli alloggi PEEP in diritto di superficie (ai sensi della Legge n. 448/98, art. 31, comma 48).

Considerato che:

- il Comune di Reggio Emilia con atto del Notaio Catalini in data 17.01.1985 rep.n. 18426/5250, registrato a Reggio Emilia il 25.01.1985 al n.919 ed ivi trascritto il 12.02.1985 al n.1444 RP, ha concesso a titolo oneroso alla "Impresa Costruzioni Geom. G.Panciroli e G.Cattani s.n.c." con sede in Reggio Emilia, il diritto di superficie per la realizzazione di minimo n. 24 (ventiquattro) alloggi di tipo economico e popolare a tipologia verticale sui terreni di proprietà comunale oggi individuati al Catasto Terreni al foglio 104 mappali 205, 207, 208 e 248, stipulando contestuale convenzione urbanistica ai sensi dell'art. 35 della Legge 865/71;
- il fabbricato è stato successivamente costruito in esecuzione della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Reggio Emilia in data 28.01.1985 al n. 20751/85 di P.G. e dichiarato abitabile con provvedimento n. 27509/86 in data 28.07.1986;
- con atto del notaio Teresa Di Girolamo in data 14.10.2003, rep. n. 176/14, il sig. (..omissis..) ha acquistato la proprietà superficaria dell'alloggio con relativi accessori posto in via Domenico Piani n. 4 e ora censito al Catasto Fabbricati di Reggio Emilia:
  - **alloggio:** foglio 104, mappale 205, sub 15, zona censuaria 2, VIA DOMENICO PIANI n. 4 Piano S1 - 3, cat. A/2, classe 3, cons. 5,5 vani, superficie catastale 91 mq, Totale escluse aree scoperte 90 mq, rendita € 539,70,
  - **autorimessa:** foglio 104, mappale 205, sub 38, zona censuaria 2, VIA DOMENICO PIANI n. 4 Piano S1, cat. C/6, classe 6, cons. 14 mq, sup. catastale 16 mq, rendita € 57,84.oltre alla quota di 39,013 millesimi sulle parti comuni del fabbricato condominiale,
- il sig. (..omissis..) ha presentato al Comune di Reggio Emilia (con atto P.G. n. 25624 del 02/02/2026) la domanda di "riscatto" con riferimento alle suddette unità immobiliari,
- il Servizio Patrimonio e Logistica ha determinato in data 03/02/2026 il corrispettivo dell'operazione patrimoniale in € 13.045,00, secondo il criterio di calcolo approvato dall'amministrazione comunale con la delibera di G.M. n. n. 168 del 25.8.2022 (vedasi apposita determinazione, allegato A del presente atto),

- il sig. (...omissis..) dovrà pagare al Comune di R.E. anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo per le spese di istruttoria della suddetta pratica di "riscatto" immobiliare,

Considerato inoltre che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 19/01/2026 è stata approvata la nota di aggiornamento al D.U.P (Documento Unico di Programmazione 2026-2029, coi relativi allegati parti integranti, tra cui il "Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2026-2028" il cui schema è stato approvato con delibera di Giunta Comunale.n. 285 del 16/12/2025;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 19/01/2026 sono stati approvati il Bilancio di Previsione 2026 – 2028 ed i relativi allegati;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 14 del 29/01/2026 è stato approvato il Piano Esecutivo di Gestione (PEG) 2026-2028 – Assegnazione risorse finanziarie per macro obiettivi, ai sensi dell'art. 169, c. 1 e 2 del D. Lgs 267/2000;

Visti:

- il Testo Unico degli Enti Locali D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 ed in particolare gli artt. 107 e 178-181;
- l'art. 31, commi 45-50 della L. n. 448/98 e s.m.i.,
- l'art. 59 dello statuto comunale;
- l'art. 24 del vigente regolamento di contabilità del Comune;
- l'art. 14 del vigente regolamento sull'ordinamento generale degli uffici e dei servizi del Comune,
- l'art. 65, c. 13, lett. a) del vigente Regolamento per la disciplina dei contratti,
- il provvedimento del Sindaco di attribuzione di incarico dirigenziale ad interim P.G. n. 211782 del 26.08.2025,
- il provvedimento del Sindaco di individuazione dei sostituti dei Dirigenti e Coordinatori di Area in caso di assenza o impedimento P.G. n. 310586 del 31/12/2025,

Atteso che sul presente provvedimento si esprime, con la sottoscrizione dello stesso, parere favorevole in ordine alla regolarità e correttezza dell'azione amministrativa come prescritto dall'art. 147 bis del D. Lgs. 267/2000.

Dato atto che non sussistono conflitti d'interesse in capo al dirigente firmatario del presente atto.

## DETERMINA

1. di alienare, per le ragioni esposte in premessa, al sig (...omissis..) la quota di proprietà in ragione di 39,013/1000 dell'area di sedime e scoperta del soprastante fabbricato del quale fanno parte le unità immobiliari precedentemente indicate, posta in Comune di Reggio nell'Emilia, via Domenico Piani n. 4, e censita nel Catasto Terreni del detto Comune al foglio 104 con i mappali:
  - 205 ente urbano di are 11.77;
  - 207 semin.arbor. Cl. 1 di are 2.94, RD euro 3,04 RA euro 3,04;
  - 208 prato irrig. Cl. 1 di centiare 8 RD euro 0,08 RA euro 0,07
  - 248 semin.arbor. Cl. 1 di centiare 12 RD euro 0,12 RA euro 0,12.

2. di disporre che, rispetto alle unità immobiliari ubicate a Reggio Emilia, in via Domenico Piani n. 4 e censite al C.F. al foglio 104, mappale 205, sub 15 e mappale 205, sub 38, con l'alienazione oggetto del presente atto si realizza quanto segue:

- l'estinzione della proprietà superficiaria per la riunione in capo alla parte acquirente del diritto di superficie temporaneo e del diritto di proprietà, con conseguente estinzione del primo e contestuale sua 'trasformazione' in diritto di piena proprietà relativamente alle descritte unità immobiliari e alle relative parti comuni del fabbricato condominiale;

- il venir meno dei limiti di negoziabilità di cui alla citata convenzione stipulata con atto Notaio Catalini in data 17.01.1985 rep.n. 18426/5250, ivi compresi, tra l'altro, quelli relativi alla determinazione del prezzo di vendita e del canone di locazione degli alloggi. Nessuna comunicazione dovrà essere fatta al Comune di Reggio Emilia prima o dopo la vendita o la locazione, in quanto a seguito del contratto di "trasformazione" del diritto di superficie in proprietà non sussiste più alcun diritto di prelazione a favore del Comune stesso.

Restano, invece, immutate le servitù di passaggio previste nella convenzione sopra citata e richiamate nell'atto di acquisto citato in premessa.

3. di stabilire che:

- il corrispettivo del suddetto "riscatto" immobiliare è stato quantificato in complessivi € 13.045,00 (allegato A del presente atto) e l'acquirente ha scelto di pagarlo in un'unica soluzione entro e non oltre il momento del rogito,

- l'acquirente dovrà pagare al Comune di Reggio Emilia anche la somma di € 300,00 a titolo di contributo spese di istruttoria della pratica di "riscatto",

- nel documento allegato B sono riportati i dati personali che nel presente atto sono oscurati con la locuzione "(..omissis..)", ciò ai sensi del Regolamento europeo n. 679/2016 in materia di privacy,

- di dare mandato all'organo competente a stipulare il contratto di alienazione, con facoltà di inserire nello stesso, fatta salva la sostanza del negozio così come risulta configurato nel presente provvedimento, tutte le integrazioni e precisazioni che si rendessero necessarie ed utili a definire in tutti i suoi aspetti il negozio stesso, con facoltà di provvedere, in via esemplificativa, ad una più completa ed esatta descrizione degli immobili oggetto del trasferimento, curando la rettifica di eventuali errori intervenuti nella descrizione catastale degli stessi, nonché nell'individuazione dei confini e denominazione della controparte, alla precisazione di superfici, prezzi e valori ad ogni effetto, anche fiscale, ad includere clausole d'uso e di diritto dando fin d'ora approvate tali precisazioni ed integrazioni;

- le spese contrattuali e notarili graveranno interamente sull'acquirente;

4. di dare atto che, all'inserimento dei beni immobili comunali nel "Piano alienazioni e valorizzazioni immobiliari" dell'Ente, consegue quanto disposto dal D.L. 112/08 (conv. in L.133/08), art. 58, commi 2, 3 e 9 e normativa ivi richiamata (commi 18 e 19 dell'articolo 3 del decreto-legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni dalla legge 23 novembre 2001 n. 410), con particolare riferimento all'esonero dalla consegna dei documenti relativi alla proprietà dei beni e alla regolarità urbanistico-edilizia e fiscale (ivi compreso l'obbligo di allegazione del C.D.U.), nonché dalle dichiarazioni di conformità catastale ex art.19, commi 14 e 15 del D.L.78/2010 convertito, con modificazioni, dalla legge 30 luglio 2010, n. 122;

5. di accertare le seguenti somme:

- a) € **13.047,00** (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 4, codice del piano dei conti integrato 4.04.01.10.001 del Bilancio pluriennale 2026-2028 (annualità 2026), al capitolo 9532 del PEG 2026 denominato "Trasformazione diritti superficie aree peep", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120,
- b) € **302,00** (comprensiva di imposta di bollo di € 2,00) con riferimento al titolo 3, codice del piano dei conti integrato 3.05.02.03.000 del Bilancio pluriennale 2026-2028 (annualità 2026), al capitolo che nel PEG 2026 verrà iscritto in sede corrispondente al capitolo 8460 del PEG 2025 denominato "Rimborsi spese istruttorie per pratiche immobiliari", codice prodotto PD\_3818, centro di costo 0120, dando atto che (ad avvenuto incasso delle suddette somme) verranno emesse le reversali d'incasso con riferimento ai rispettivi accertamenti di entrata.

Il Dirigente del Servizio Patrimonio e Logistica  
Arch. Andrea Illari